

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1104-129/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Podíl 1/6 : pozemek parc. č. 71/1 o výměře 591 m² zastavěná plocha a nádvoří, *na pozemku stojí stavba: Hranické Loučky, č.p. 12, rod.dům, LV 87, pozemek parc. č. 72* o výměře 25 m² zahrada zapsané na LV č. 50, pro k.ú. Hranické Loučky, obec Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice.

Podíl 1/8 : budova Hranické Loučky, č.p. 12, rod.dům, stojící na parcele č. 71/1, LV 50 a na parcele č. 71/2, LV 77 (p.č. 71/2 není součástí ocenění) zapsané na LV č. 87, pro k.ú. Hranické Loučky, obec Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Tržní hodnota oceňovaných podílů 1/6 a 1/8 s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	200 000 Kč
---	-------------------

Počet stran: 2626 včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.7.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 2.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: podílu 1/6** : pozemku parc. č. 71/1 o výměře 591 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Hranické Loučky, č.p. 12, rod.dům, LV 87, pozemku parc. č. 72 o výměře 25 m² zahrada zapsané na LV č. 50, pro k.ú. Hranické Loučky, obec Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice a **podílu 1/8** : na budově Hranické Loučky, č.p. 12, rod.dům, stojící na parcele č. 71/1, LV 50 a na parcele č. 71/2, LV 77 (p.č. 71/2 není součástí ocenění) zapsané na LV č. 87, pro k.ú. Hranické Loučky, obec Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro veřejnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.7.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace od vlastníka

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP.cz povodňové mapy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Hustopeče nad Bečvou, k.ú.
Hustopeče nad Bečvou
Adresa nemovité věci: Hranické Loučky 12, 753 66 Hustopeče nad Bečvou

Vlastnické a evidenční údaje

Bela Plus s.r.o., Provaznická 1645/24, 700 30 Ostrava, LV: 50, podíl: 5 / 6
Jana Hapalová, Sklený kopec 435, 753 01 Hranice, LV: 50, podíl: 1 / 6
Bela Plus s.r.o., Provaznická 1645/24, 700 30 Ostrava, LV: 87, podíl: 7 / 8
Jana Hapalová, Sklený kopec 435, 753 01 Hranice, LV: 87, podíl: 1 / 8
Obec: Hustopeče nad Bečvou [513768] , Katastrální území: Hranické Loučky [762946]
Číslo LV: 50, 87
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhla 14.7.2021. Spoluvlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, byla provedena částečná prohlídka interiéru - část objektu volně přístupná. Vzhledem k této skutečnosti jsou uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných při místním šetření. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení RD. Pro ocenění se vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření, informací získaných telefonicky od zástupce spoluvlastníka a veřejně dostupných informací. Veškeré popisy a informace vyplývají o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Hustopeče nad Bečvou jsou městys v okrese Přerov. Žije zde přibližně 1 800 obyvatel. Leží v nejvýchodnějším výběžku Olomouckého kraje, na půli cesty mezi Hranicemi a Valašským Meziříčím, na pravém břehu řeky Bečvy v nadmořské výšce 275 m. Prochází tudy železniční trať Hranice na Moravě - Púchov a mezinárodní silnice I/35. Hranické Loučky je malá vesnice, část městyse Hustopeče nad Bečvou v okrese Přerov. Nachází se asi 3 km na severozápad od Hustopečí nad Bečvou. V roce 2009 zde bylo evidováno 23 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 46 obyvatel. V místě min. obč. vybavenost.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
	☒ RD		☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

81/5, 70/1	Bela Plus s.r.o., Provaznická 1645/24, Hrabůvka, 70030 Ostrava
77/1	fyz. osoby
73, 76	fyz. osoby

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je podsklepený, zděný objekt se dvěma nadzemními podlažími, ve kterém jsou situovány dvě bytové jednotky, dále nebytové prostory a je stavebně srostlý s dalším objektem bez č.p./ev.č. ve vlastnictví jiné osoby. Část objektu (RD č.p. 12) leží na pozemku p.č. 71/2, který je vlastnictví jiné osoby a není součástí ocenění (p.č. 71/2). V 1. PP objektu byly původně prostory restaurace (dle získaných informací již nefunkční, v havarijním stavu svislých i vodorovných konstrukcí). V nadzemních podlažích potom bytové jednotky. Objekt byl využíván spíše k podnikatelské činnosti – sklad, prodejna, výroba, restaurace, v KN však evidován jako rodinný dům. Objekt je postaven v mírně sklonitém terénu v okrajové zastavěné části Hranických Louček. Okolí tvoří zástavba objektů k bydlení a objektů zem. výroby. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vlastní zdroj vody a vlastní septik/jímku (studna i jímka mohou být na pozemku jiného vlastníka). Přístup k objektu (RD) je přes pozemky jiného vlastníka resp. spoluvlastníka oceň. nemovitostí. Objekt pravděpodobně ze 30. let 20. století. Dle získaných informací proběhla v letech 1990 – 2000 rekonstrukce a přestavba. Objekt však již dlouhodobě neslouží svému účelu. Objekt je dlouhodobě neužíván, neudržován a vyžaduje celkovou rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Přístup přes pozemky jiného vlastníka, část RD na pozemku jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Nařízení prodeje zástavy, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Hapalová Jana, Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hapalová Jana, Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem : pozemek p. č. 71/1 Hranické Loučky

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Objekt k celkové rekonstrukci. K datu ocenění nevyužívané, nefunkční.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 12

2. Pozemky p.č. 71/1, 72

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 12

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. 71/1, 72

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 12

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hranické Loučky 12 753 66 Hustopeče nad Bečvou
LV:	50,87
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Přerov
Obec:	Hustopeče nad Bečvou
Katastrální území:	Hustopeče nad Bečvou
Počet obyvatel:	1 759
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 633,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{266,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,051$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,030$

1. RD č.p. 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
PP	300,00 m ²	2,20 m	660,00
NP	385,00 m ²	2,90 m	1 116,50
Součet	685,00 m²		1 776,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 776,50 / 685,00	= 2,59 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	685,00 / 2	= 342,50 m ²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
PP	2,5*300	=	750,00 m ³
NP	6,2*385	=	2 387,00 m ³
půda/zastřešení	1,9*385	=	731,50 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
PP	PP	750,00 m ³
NP	NP	2 387,00 m ³
půda/zastřešení	Z	731,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 868,50 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100	0,46	8,65
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	P	5,30	100	0,46	2,44
5. Krytiny střech	P	2,40	100	0,46	1,10
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32

7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	P	2,10	100	0,46	0,97
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					48,44
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4844

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9393
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1108
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4844
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 128,65
Plná cena: 3 868,50 m ³ * 2 128,65 Kč/m ³	=	8 234 682,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 140 = 64,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 64,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,357
=	2 939 781,66 Kč
*	1,030
=	3 027 975,11 Kč

RD č.p. 12 - zjištěná cena

= **3 027 975,11 Kč**

2. Pozemky p.č. 71/1, 72

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku **$I_P = 1,030$**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvorí oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvorí, funkční celek				
§ 4 odst. 1	266,-	1,030		273,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvorí	71/1	591	273,98	161 922,18
Stavební pozemek - celkem			591		161 922,18

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	72	64911	25	4,55	20,00	5,46	136,50
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			25 m ²				136,50

Pozemky p.č. 71/1, 72 - zjištěná cena celkem = **162 058,68 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
PP	300,00 m ²	2,20 m	660,00
NP	385,00 m ²	2,90 m	1 116,50
Součet	685,00 m²		1 776,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 776,50 / 685,00	= 2,59 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	685,00 / 2	= 342,50 m ²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
PP	2,5*300	=	750,00 m ³
NP	6,2*385	=	2 387,00 m ³
půda/zastřešení	1,9*385	=	731,50 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
PP	PP	750,00 m ³
NP	NP	2 387,00 m ³
půda/zastřešení	Z	731,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 868,50 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100	0,46	8,65
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	P	5,30	100	0,46	2,44
5. Krytiny střech	P	2,40	100	0,46	1,10
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43

9. Vnitřní obklady keramické	P	2,10	100	0,46	0,97
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					48,44
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4844

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9393
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1108
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4844
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 128,65
Plná cena: 3 868,50 m ³ * 2 128,65 Kč/m ³	=	8 234 682,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 140 = 64,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 64,3 % / 100)	= 0,357
RD č.p. 12 - zjištěná cena	= 2 939 781,66 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. 71/1, 72

Porovnávací metoda

Jedná se o podíl na pozemcích p.č. 71/1 a p.č. 72 (podíl 1/6) v obci Hustopeče nad Bečvou, k.ú. Hranické Loučky. Pozemky se nacházejí na kraji k.ú., jsou mírně svažité, a z větší části zastavěné (p.č. 71/1). Pozemek p.č. 72 veden jako zahrada, neudržován.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné přes pozemky jiného vlastníka. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vlastní vody a kanalizace (umístění neověřeno, může být i na cizím pozemku). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 900,-Kč/m² u p.č. 71/1 a 200,-Kč/m² u p.č. 72.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	71/1	591	900,00		531 900
zahrada	72	25	200,00		5 000
Celková výměra pozemků		616	Hodnota pozemků celkem		536 900

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 12

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	685,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 868,50 m ³
Zastavěná plocha:	385,00 m ²
Plocha pozemku:	616,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej, Rodinný dům, 445 m2, Hynčice, Vražné, okres Nový Jičín		
Lokalita:	Hynčice, Vražné, okres Nový Jičín		
Popis:	Zemědělská usedlost v Hynčicích, Vražné, Odry, okres Nový Jičín. Jedná se o bývalý statek s přílehlými pozemky o celkové rozloze 4.712 m2. Dům je určen k rekonstrukci případně k demolici a pozemek lze rozparcelovat.		
Pozemek:	4 712,00 m ²		
Užitná plocha:	445,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Větší výměra pozemků, jedná se o celek.			
Cena k 29.3.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 990 000 Kč	0,86	1 711 400 Kč	

Zdroj: INEM.cz

Název:	Prodej, Rodinný dům, 151 m², Stráž nad Ludinou, okres Přerov		
Lokalita:	Stráž nad Ludinou, okres Přerov		
Popis:	RD v původním stavu k celkové rekonstrukci v centru obce Stráž nad Ludinou. Velkou výhodou je napojení na občanský vodovod (připojení samospádem bez nutnosti čerpadla, tlak cca. 2 atmosf., po 70-ti letech užívání nikdy nedošlo k tomu, aby byl nedostatek vody). Veškeré inženýrské sítě k napojení před domem.		

Kanalizaci právě obec zaměřuje a bude uskutečněna. Nemovitost se skládá ze dvou domů. Dům číslo 1 je původní, s kamennými klenutými sklepy, obytná část o rozloze 84 m², smíšené zdivo (hliněné, kamenné) dům je ve značně poškozeném stavu k demolici, v ucházejícím stavu jsou jen dva kamenné sklepy. Dům č. 2 je dispozičně řešen jako 2+1 plus komora a spíž, je v původním stavu k rekonstrukci. Při úpravách se dá přízemí značně zvětšit, možnost rekonstrukce prostorného podkroví o dalších několik pokojů. Tento dům je cihlový s kamennými základy, krovy v dobrém stavu, nicméně krytina střechy je na výměnu. Dále k nemovitosti náleží i částečně podsklepená stodola o rozloze 108 m², sklep i stodola v původním stavu, stodola potřebuje opravy: zadní štítová stěna, krytina. Dům má svoji zahrádku, velký dvorek do kterého je přístup vraty z hlavní obecní silnice, tento přístup je zastřešen a z jeho pravé strany je prostor na případnou garáž (nyní podkolní). Veškerá občanská vybavenost v dosahu 5-ti minut chůze (základní a mateřská škola, lékař, pošta, potraviny, obecní úřad, hřiště, hasičský sbor, hostinec, kroužky pro mládež a seniory, myslivecké sdružení a další. Pravidelné autobusové spojení do města Hranice (5 km), sjezdy na dálnici 3 km od domu.

Pozemek: 845,00 m²

Užitná plocha: 151,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Jedná se o celek, ne o podíl.

Cena k 12.7.2021

1 450 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,90

Upravená cena

1 305 000 Kč

Název: Prodej, Rodinný dům, 447 m², Branky, okres Vsetín

Lokalita: Branky, okres Vsetín

Popis: RD kombinace bydlení a obchodního prostoru nedaleko centra once Branky u Valašského Meziříčí. Celková obytná výměra nemovitosti 447m². V přízemí obchodní/skladové prostory, druhé nadzemní podlaží s bytem o výměře 171m². Objekt ve stavu před rekonstrukcí. Celková plocha pozemku 670m².

Pozemek: 670,00 m²

Užitná plocha: 447,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Prodej celku, možnost podnikání a bydlení

Cena k 1.1.2021

1 100 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,95

Upravená cena

1 045 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 045 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 353 800 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 711 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 353 800 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota (celek)	1 353 800 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 12	3 027 975,10 Kč
2. Pozemky p.č. 71/1, 72	162 058,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 190 033,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 190 030,- Kč**

slovy: Třimilionyjednostodevadesáttisíctřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
3 190 030 Kč
slovy: Třimilionyjednostodevadesáttisíctřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 12	2 939 781,70 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky p.č. 71/1, 72	536 900,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. RD č.p. 12	1 353 800,- Kč

Porovnávací hodnota (celek)	1 353 800 Kč
Věcná hodnota	3 476 682 Kč
z toho hodnota pozemku	536 900 Kč

Silné stránky

+ nenalezeny

Slabé stránky

- technický stav objektu
- pouze podíl
- přístup

Tržní hodnota oceňovaných podílů 1/6 a 1/8

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

200 000 Kč

slovy: dvě stě tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: podílu 1/6 : pozemku parc. č. 71/1 o výměře 591 m² zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Hranické Loučky, č.p. 12, rod.dům, LV 87, pozemku parc. č. 72 o výměře 25 m² zahrada zapsané na LV č. 50, pro k.ú. Hranické Loučky, obec Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice a podílu 1/8 : na budově Hranické Loučky, č.p. 12, rod.dům, stojící na parcele č. 71/1, LV 50 a na parcele č. 71/2, LV 77 (p.č. 71/2 není součástí ocenění) zapsané na LV č. 87, pro k.ú. Hranické Loučky, obec Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice.

6.2. Odpověď

**Tržní hodnota
oceňovaných podílů**

1/6 a 1/8

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

200 000 Kč

slovy: dvě stě tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686,533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1104-129/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 2.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	2
MAPA OBCE, OBLASTI	1
ORTOFOTO	1
FOTODOKUMENTACE	2

Kopie katastrální mapy ze dne 2.8.2021



Pozemek p.č. 71/1 v k.ú. č. 762946

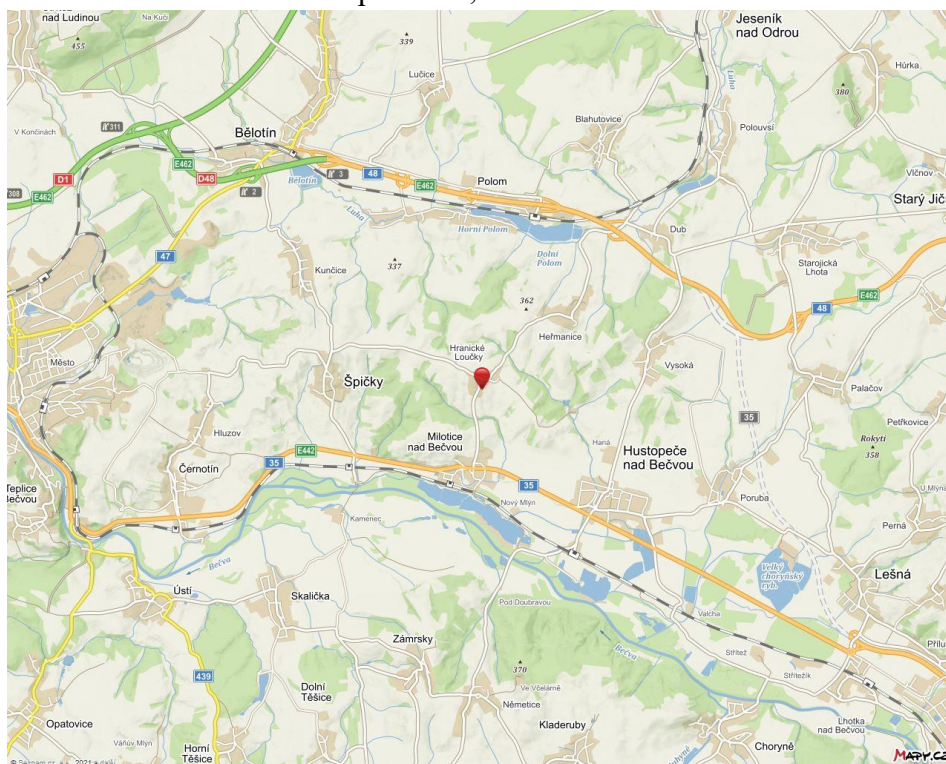
Kopie katastrální mapy ze dne 2.8.2021



Pozemek p.č. 72 v k.ú. č. 762946

Mapa oblasti

Pozemek p.č. 71/1, 72 v k.ú. č. 762946

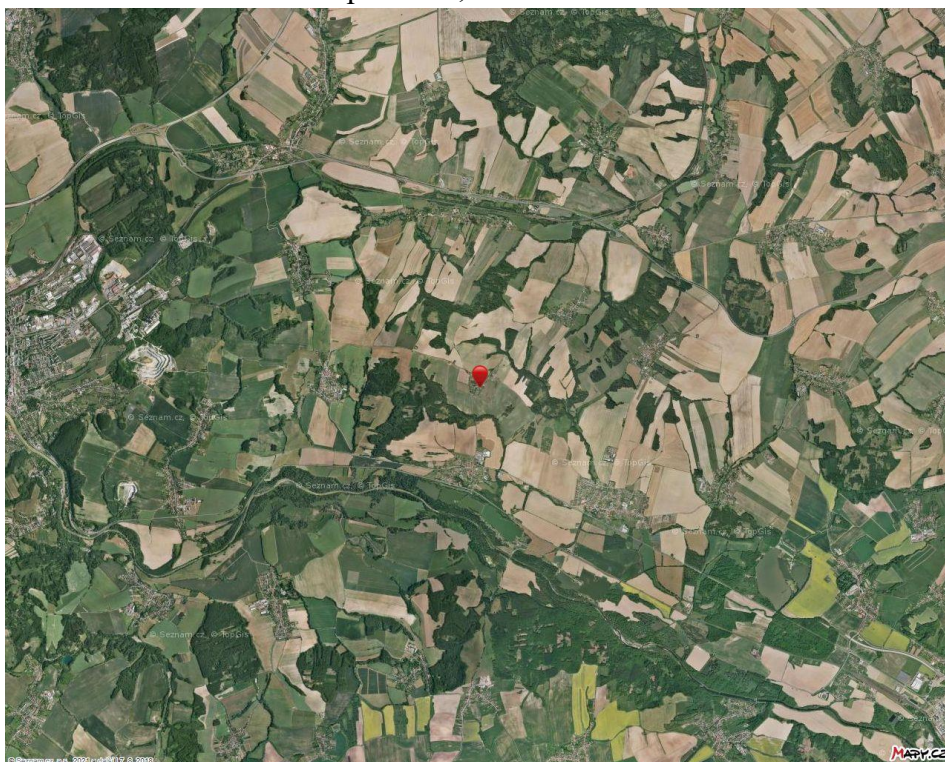


Pozemek p.č. 71/1, 72 v k.ú. č. 762946

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 71/1, 72 v k.ú. č. 762946



Pozemek p.č. 71/1, 72 v k.ú. č. 762946



